



*Kopi
Original sendt til ansøger*

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 16. februar 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29935-22

Landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan 1200-39 til væksthuse på 294 m²

Ejendommen: Matr.nr. 12A, V. Egede By, V. Egede
Beliggende: Ny Næstvedvej 35, 4683 Rønnede

Faxe Kommune har den 20. september 2022 modtaget din ansøgning om et væksthuse på 294 m² til dyrkning af grøntsager og planter samt mødefaciliteter og butik.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse samt dispensation fra lokalplan 1200-39 §§ 7.3 til det ansøgte væksthuse.

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 19 og § 35, stk. 1 og tilladelsen skal udnyttes inden der er gået 5 år.

Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 7. februar 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 16. marts 2023. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven, og at der fortsat skal opnås:

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Byggetilladelse skal ansøges via www.bygogmiljoe.dk. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 30.
- Tilslutningstilladelse fra miljømyndigheden. Henvendelse kan ske til 56 20 30 70 eller miljoe@faxekommune.dk. Du finder regler og ansøgningsblanket her: <https://www.faxekommune.dk/erhverv/miljoe/spildevand/spildevand-fra-virksomheder>

Du bør bruge Digital Post eller sende/aflevere et fysisk brev, hvis du vil skrive til os. Sådan beskytter du bedst dine oplysninger.

Dine personoplysninger passer vi godt på! Du kan læse om, hvordan vi behandler dine oplysninger, og hvilke rettigheder du har på www.faxekommune.dk.

Herudover skal I kontakte Faxe Forsyning angående tilkobling af bygningen på kloakken.

Redegørelse for sagen

Ansøgningen

Du har i ansøgningen beskrevet væksthuset således:

”Camp Adventure er en af Danmarks mest kendte og velbesøgte attraktioner med det ikoniske Skovtårn, Danmarks største klatrepark og overnatning i form af glampingtelte. For at skabe nye forretningsområder og være mere selvforsynende med grøntsager og planter til at sælge i receptionsbygningen og gårdbutikken, ønsker Camp Adventure at opføre et væksthuis med kombinerede funktioner og muligheder.

[...]

Væksthusene placeres i den østligste del af Delområde D. Deres fremtidige brug bliver i form af et kombineret væksthuis, mødefaciliteter og butik. Væksthusene er samlet på 16,2 m i bredden og 16,3 m i længden og udgør et areal på 264 m². Til toppen af saddeltagene er der 3,5 m.

Ved siden af væksthuse etableres en mindre bygning på 30 m² til køkkenfaciliteter og toilet.

[...]

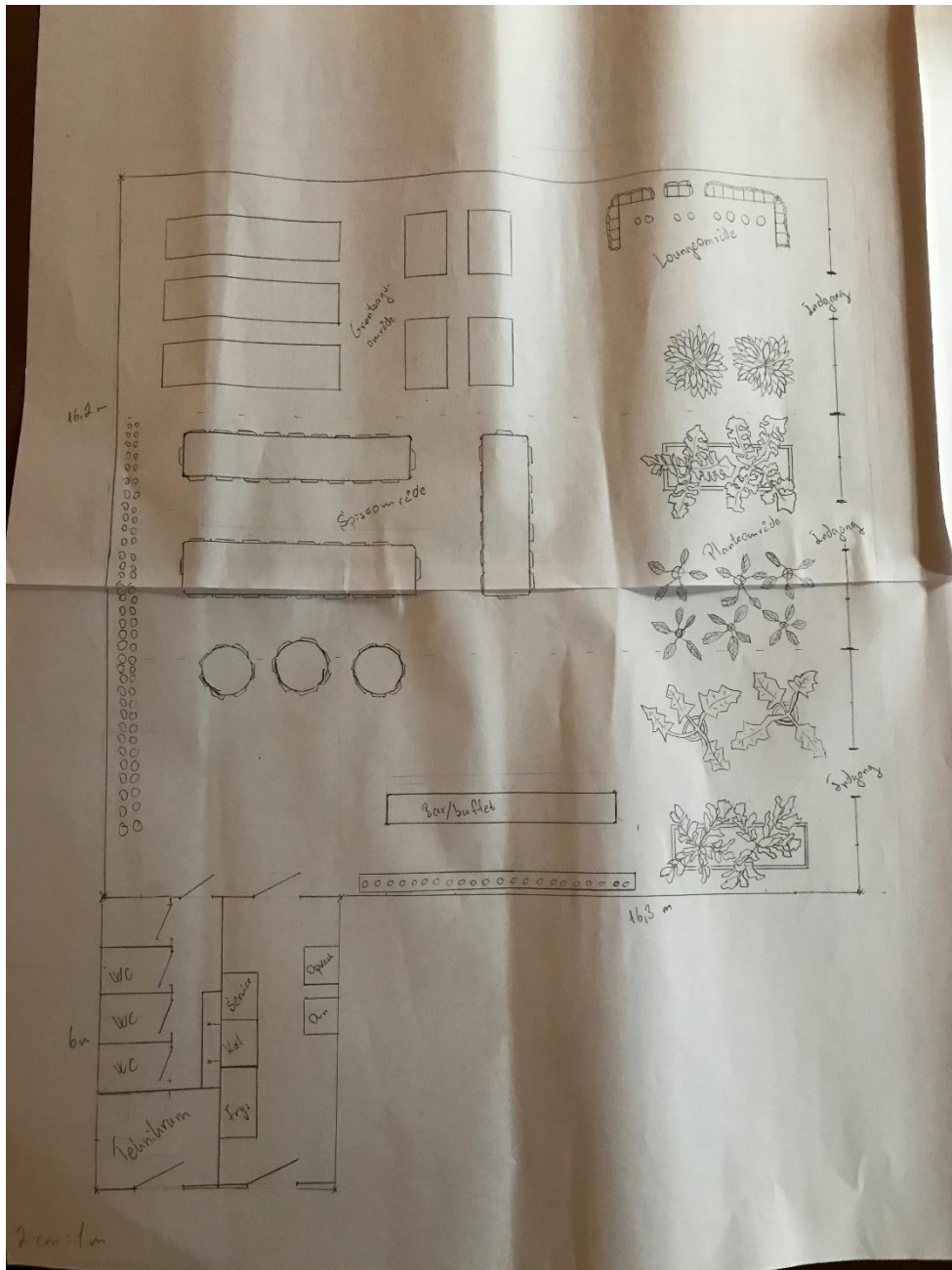
Væksthusene består i gavlen af tre sammenhængende enheder, der hver især har et saddeltag. På langsiden er det fem enheder i ens længde, hvoraf der er et indgangsparti, tre mellempartier og en endegavl. Konstruktionsmæssigt består væksthuse af lægter og spær, der er malet hvidt i træ og stål. I rammerne imellem er der indsat glas.

[...]

Væksthusene placeres på en 0,5 m muret brystning. Brystningen løber i hele den ydre omkreds af bygningen undtagen ved dørindgange. Derudover vil der etableres spiseområde og butik, samt en mindre bygning med toilet og teknikrum ved siden af væksthuse. Bygningen kommer til at fremstå i træ og lægger sig tæt på væksthuse.”



Billede 1: Viser med en blå firkant væksthuses placering i nåleskoven vest for ejendommens bygningsæt.



Billede 2: Plantegning over væksthuset.

Væksthuset placeres i en rydning i en nuværende juletræsplantage og i forlængelse mod vest af det område, hvor Camp Adventures nuværende hovedbygninger og planlagte kommende besøgscenter ligger.

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 57 ha. Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som:

- Særligt bevaringsværdigt landskab, fordi landskabet her er særligt og bør beskyttes. Derfor er kommunen særligt restriktiv omkring størrelse, placering, belysning og arkitektur af nye projekter her.
- Friluftsområde, hvor områdets rekreative værdier med fordel kan øges.

- Nationalt eller regionalt geologisk interesseområde, hvor områdets landskabsformer og geologiske profiler skal bevares og synliggøres.
- En del af det større sammenhængende landskab "Højlandet", hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet, herunder udsigtskiler og karakteristiske landskabselementer.

På ejendommen findes §3-beskyttet natur i form af det beskyttede vandløb Brødebæk og beskyttet overdrev, mose og søer. Herudover er dækket ejendommen af skovbyggelinje på 300 meter kastet af skoven Denderup Vænge.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område 4 – Gisselfeld-Bregentved dødis- og herregårdslandskab – Delområde M2. For dette område gælder særligt at landskabet i delområde M2 skal beskyttes. Det kuperede landskab, der dels træder ud som et højereliggende bakke- og daldrag, dels rummer store skovområder, byder på væsentlige landskabsoplevelser. Også her er herregårdspræget tydeligt, ikke mindst i kraft af de markante skovbryn samt farver og udskæringer, der kan genfindes ved flere bygninger og gårde i området. Skovens afgrænsning mod nordøst markerer det markante bakke- og daldrag og skal så vidt muligt bevares.

Lokalplan

Området er lokalplanlagt til oplevelsesområde med rekreative faciliteter med lokalplan 1200-39 og tillæg nr. 1 til denne. Væksthuset ønskes placeret i lokalplanens delområde D, som er udlagt til:

§ 3.12 Delområde D skal anvendes til parkeringsplads og udendørs opholdsarealer. Inden for byggefeltet kan placeres en bygning til café, hotel, mødelokale eller lignende publikumsfaciliteter.

I delområde D gælder i øvrigt at:

§ 7.3 Ny bebyggelse må kun etableres indenfor de udlagte byggefelter i delområde A1, B1, C1 og D, jf. bilag 2. De dele af byggefelterne, der ikke anvendes til bebyggelse, kan anvendes til henholdsvis mindre parkeringsarealer, udendørs opholdsarealer og afgrænsningsarealer, jf. § 3.00. [...]

§ 7.5 Den maksimale bygningshøjde i delområde A1, B1, C1 og D er 10 m over nuværende terræn(DVR90), dog 14 meter for et ny besøgscenter i A1.

7.6 Anlæg af permanent eller midlertidig karakter inden for 200 meter af Ny Næstvedvej, kræver godkendelse fra Vejdirektoratet.

8.23 Bygningens udvendige facader skal fremstå med metal og træ eller en kombination af disse. Taget må beklædes med tagpap eller lignende tagbeklædning. Hele eller dele af tagfladen kan også udføres med grønt tag med eksempelvis

sedummåtter. Alle farver skal være hvid, grå, sort, jordfarver eller Gisselfeld Klosters svenskrøde farve. Der må ikke benyttes reflekterende materialer udover glas til vinduer.

Da væksthuset ikke placeres indenfor byggefeltet i delområde D, kræver projektet dispensation fra lokalplanens § 7.3.

Faxe Kommunes vurdering

Dispensation fra lokalplan

Da væksthuset ikke placeres indenfor byggefeltet i delområde D, kræver det dispensation fra lokalplanens § 7.3. Faxe Kommune vurderer, at projektet med væksthuset ikke strider imod lokalplanens principper, da delområdet er udlagt til publikumsfaciliteter og da væksthuse placeres, så de indpasses under hensyn til natur- og landskabsværdierne.

Landzonetilladelse

Det er Faxe Kommunes vurdering, at det ansøgte væksthuse kræver landzonetilladelse, selvom man kan opføre erhvervsmæssigt nødvendige væksthuse på landbrugsejendomme uden landzonetilladelse. Vurderingen bygger på, at væksthuset er til brug for virksomheden Camp Adventure, som primært driver oplevelses- og turistvirksomhed, samt at væksthuset ud over dyrkning af afgrøder også skal benyttes som mødelokaler, butik mm. Faxe Kommune vurderer derfor, at der ikke er tale om en landbrugsbygning og den kræver derfor landzonetilladelse.

Faxe Kommune vurderer herefter, at der kan gives landzonetilladelse til projektet da:

- Væksthuse opføres i tilknytning til nuværende og kommende bygninger på Camp Adventure.
- Området er lokalplanlagt til publikumsfaciliteter.
- Væksthuse opføres som klassiske væksthuse, som man normalt kan se i det åbne land.
- Placeringen i den nuværende juletræsplantage gør, at væksthuse ikke placeres på nogen af lokalplanområdets sårbare arealer.

Faxe Kommune har vurderet, at projektet ikke vil påvirke Natura 2000 områder væsentligt, og at det ikke kan påvirke yngle- eller rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV samt plantearter på samme bilag.

Projektet har været sendt i høring hos Vejdirektoratet, som har en vejinteressezone langs Ny Næstvedvej lige nord for ejendommen. Vejdirektoratet havde ingen kommentarer til projektet.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at projektet ikke tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage.

Sagen har ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 20 stk. 2, nr. 1 og planlovens § 35, stk. 5, da Faxe Kommune har vurderet, at sagen er af underordnet betydning for naboerne, grundet afstand.

Forhold du skal være opmærksom på

Hvis I ændrer dræn eller ændrer grøfter eller vandets afløb fra andre ejendomme, kræver dette en tilladelse fra Faxe Kommune ifølge vandløbslovens §§ 6 og 17.

Hvis der findes spor af fortidsminder, som for eksempel mørke nedgravninger med trækul, flintredskaber, knogler eller keramik, skal gravearbejdet straks standses og fundet meldes til Museum Sydøstdanmark. Ifølge Museumsloven kan en byherre forud for igangsætning af et anlægsarbejde anmode museet om en udtalelse. I udtalelsen vurderer museet om det kan anbefales, at foretage en arkæologisk forundersøgelse eller om arealet kan frigives. Hvis arealet frigives og der mod forventning alligevel findes fortidsminder er det Slots- og Kulturstyrelsen, der bekoster en eventuel udgravning. Museet kan kontaktes på faxe@museerne.dk. Kommunen har orienteret museet om dit projekt ved kopi af dette brev.

Opdager I en forurening under gravningen, skal Faxe Kommune ligeledes underrettes efter Lov om miljøbeskyttelse § 21.

Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, der hviler på ejendommen.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Neve
Landzonemedarbejder

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- **Ejendommens ejer**
- **Østsjællands Museum**
- **Museum Sydøstdanmark**
- **Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling**
- **Danmarks Naturfredningsforening**
- **Friluftsrådet Østsjælland**
- **Byggeinformation**
- **Faxe Forsyning**

Klagevejledning

Alle der har retlig interesse i sagen, kan klage over landzonetilladelsen til Planklagenævnet.

Du klager via Klageportalen, som du finder via kpo.naevneneshus.dk. Du logger på Klageportalen med NEM-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Faxe Kommune via Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Faxe Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sendes klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Faxe Kommune. Kommunen videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages.

Hvis der ønskes anlagt en sag ved domstolen, skal dette ske inden 6 måneder.